



ИЗВОДИ ЗА ЧАСТИ ОТ ГРАДА В НЕУДОВОЛЕТВОРИТЕЛНО СЪСТОЯНИЕ ИЗИСКВАЩИ ИНТЕГРИРАН ПОДХОД - ИЗБОР НА ЗОНИ ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕ

От направените анализи по изработка на ИПГВР и резюмираните констатации в доклада, спазвайки изискванията на „Методически насоки за разработване и прилагане на ИПГВР“, другите документи и указания на МРРБ, отнесени към изработка на ИПГВР, **екипът на „КОНСОРЦИУМ – ИПГВР – БЛАГОЕВГРАД“ ДЗЗД прави следните обобщени изводи:**

Неблагоприятни зони с потенциал за развитие са следните зони от гр.Благоевград:

- Централната Градска Част в обхват посочен в „Техническата спецификация“ на тръжните документи,
- IV-ти Микрорайон I-ва и II-ра част, разположени от север на ЦГЧ в непосредствена близост. Където в I-ва част е изграден ж.к. „Освобождение“ с предложено разширение по действащия ПУП-ПРЗ .
- V Микрорайон, ситуиран до/в местност „Баларбаши“, съседен на IV Микрорайон и ЦГЧ - също от север.
- Промислена зона „Изток“, I-ва и II-ра част., съседни разделени от съществуващия Ж.П. ареал и разположени в южната част на града.
- Терен с площ около 80 дк. в източната част на града - преобразувана в общинска собственост част от терена на МО , публична държавна собственост.

В незадоволително състояние са ; ж.к. „Грамада“, ж.к. „Струмско“ , ж.к. „Ален мак“ и Ромската махала.

Екипът определя следните „Зони за въздействие“, по реда на Приложение № 1 от „Методически насоки за разработване и прилагане на ИПГВР“ /МНРПИПГВР/ :

1. „Зона с преобладаващ социален характер“ да е IV Микрорайон I-ва и II-ра част – предста-вляващ изцяло жилищна територия, част от която е застроена, от ж.к. „Освобождение“, друга част не е застроена но съществува изградена инженерна инфраструктура, положена под улици без настилка. Изборът на микрорайона е в пълно съответствие с т.1. от Приложение – 1 на МНРПИПГВР с за всички критерии от I-ва група; „Състояние на техническата инфра-структура и околната среда“. Както три от критериите, от II-ра група „Социално-икономиче-ски“; 1.П.2-високо ниво на продължителна безработица, 1.П.4.-ниско ниво на кономическа дейност, 1.П.7-ниска степен на енергийна ефикасност на сградния фонд (голямата част), и един критерии от III-та група „Физически и икономически параметри на жилищния фонд“; 1.П.3-ниски цени на недвижимата собственост. Изборът на IV Микрорайон, беше прдхождан от тестване на всички жилищни райони на града, както по реда на Приложение № 1, така и по наши критерии, определени в две групи; I.-ва група, чийто оценки осигуряват допълнителен принадлеен продукт, след влагане на ЕФ, както следва ; наличие на действащ ПУП – ПРЗ и утвърдени ИП. Възможност за ново съвременно жилищно строителство. Изградени градски инженерни мрежи (ВиК и Ел.) доведени до УПИ без застройка. Наличие на инвеститорски интерес и др..... II-ра група: Отсъствие на детска градина (ясла), както търговски и други обекти за ежедневно и седмично обслужване. Избраната зона за въздействие; „Зона с прео-бладаващ социален характер“- IV-ти Микрорайон, ще има силен градообразуващ и пряк синергичен ефект върху V-ти Микрорайон и ЦГЧ, разположени прилежащо.



V-ти Микрорайон, по оценките ни се приближава до зона за избор, но не отговаря, в степената на избрания IV-ти Микрорайон, по критериите на Приложение № 1 както на оценките от наша I-ва група. Жилищните райони в неудовлетворително състояние отговарят на минималното изискване за избор, по Приложение – 1, но са с обща характеристика; наличните терени са уплътнени със строителство, улична мрежа е изградена, реализирана е инженерно-техническа инфраструктура и благоустройство (в различна степен за ремонт или подмяна, в различните квартали), наличие на редовни рейсови линии и свързаната с тях инфраструктура, наличие на ОДЗ, училища и търговски обекти. Част от ж.к. „Струмско“ и целия ж.к. „Ален мак“, са изградени с едроразмерно строителство (панелно), за тях и другите, аналогично застроени жилищни комплекси структурен проблем е предстоящото саниране на сградите. Допускаме, че програмата на МРРБ, за саниране, чрез финансовите инструменти на ПЧП, или по друга правно юридическа форма ще продължи през референтен период / РП/ 2014-2020 г., отчитайки високия процент на обитатели на жилища с „панелно строителство“ от населението на градовете в България. Което ще е алтернатива за саниране сградите в разглежданите периоди. Ромската махала на града, не е гето в степената на други аналози от областните градове, населението ѝ не създава тежка кримино-генна обстановка и нетърпимост. Не е благоустроена и е с частично проведена улична мрежа, достатъчна да обслужва квартала на този етап. Сградите без правен статут са относително малък брой около 60, в малка и средна степен „търпими“. Голяма част от по-землените имоти са маломерни, (над 70% с площ под 150-200 кв.м.) но с адресирани съсобственици към всеки ПИ, над 4 бр., обстоятелство което ще възпрепятства провеждане на отчуждения за допълнителна улична регулация. Липсата на възможност за настаняване на жителите от махалата във временни жилищни сгради, ще е допълнителна пречка, за осъществяване цялостно урегулиране и благоустрояване на квартала, по реда на действащото в България законодателство. В стратегия „Европа 2020“ за актуалния период – 2014/2020, нараства зависимостта между политиките на ЕС и националните политики за работа с малцинствата, с превес за социалното им интегриране и снижаване степената на сегрегация (самогрупирането им). Обстоятелство, което ще предопределя насочването на средства от очакваните бъдещи ЕФ. Възможна алтернатива в бъдеще е преместване на икономически активната част от циганското население „на ново място“ в землището на града, на терен общинска собственост, с предоставяна на суперфиция.

2. За „Зона с потенциал на икономическо развитие“, избираме и предлагаме за съгласуване Терен с 80 дк, площ за отрездане за „Иновационен промишлен-научен и изложбен център“, общинска собственост, находящ се източно в/от терена на МО – бивше военно подделение и промишлена зона „Изток II-ра част“ – двете явяващи се съседни. Посочената промишлена зона II-ра част отговаря на пет от критериите за избор от т.2 на Приложение – 1 към МНРПИПГВР, както следва;

2.1-„Концентрация на икономически дейности“, от водещи предприятия, произвеждащи 23% от БВП на града: „Месокомбинат Благоевград“ АД, Мебелна фабрика "Д.В.Д", „ЗПП“ АД (завод за печатни платки), „Пиринско пиво“ АД, „Хляб и хлебна промишленост“, с нов собственик – „Еталон-66“ ЕООД, асоциирана в холдинга на „Карлсберг България“ АД, "Млечна промишленост – Благоевград" АД от скоро разширено с активите на "Пик" АД,

2.2-„Наличие на инвестиционен интерес“, заявен в предложените анкетни форми.

2.4-„Наличие на техническа инфраструктура нуждаеща се от обновяване“, общо за цялата зона.

Този документ е създаден в рамките на проект "Разработване на интегриран план за градско възстановяване и развитие на Община Благоевград", който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма Регионално развитие" 2007-2013 г., Договор № BG 161PO001/1.4-07/2010/029 съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на документа се носи от Община Благоевград и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.



2.5-„Необходимост от изграждане на отвеждаща инфраструктура” - връзка на канализационен колектор от промишлената зона с Главен Канализационен Колектор, отвеждащ отпадъчната вода в ПОСВ „Благоевград”.

2.7-„Среда с нарушени екологични параметри”, основно от „Месокомбинат Благоевград” АД, заявил нуждата от изграждане на пречиствателно съоразение.

В избраната зона са ситуирани, парцелите на фирми обслужващи града – „Автостопанство”, СБА (с пункт ГТП и авто-сервиси) и пдделението на РПУ – КАТ.

Избрания терен с 80 дк. площ е предоставен от сегашното правителството за нуждите на промишления регионален комплекс, с решаващото активно съдействие на Кмета на града, г-н Камбитов. В пълно съответствие със стартегическите цели на „Областната стратегия за регионално развитие на област с административен център Благоевград (2005-2015)”; Постигане на икономическо развитие...”, чрез „Подпомагане на условията за иновации и диверсификация на бизнеса в областта” и „Създаване на технологични и др. паркове”. Посочения терен е в процес на утвърждаване преотреждането за; „Промислен, учебен и изложбен център” със съдържание: Център за промишлени иновации” с чисто промишлено производство лаборатории, офиси и др., Кампуси за университетите и средноспециалните (професионални) училища от града (разположени в богато озеленена среда), „Промислено-изложбен център”, от типа „Месегеленде” гр.Виена, действащ целогодишно за излагане промишлената и друга продукция на региона на Благоевград и от съседните държави, както обслужващи „Обекти, анексии и съоразения на техническата инфраструктура”, комплексите и посетителите на центъра. Избраният промишлено, учебен и изложбен център, е в съответствие с пет от критериите за избор по Приложение – 1 на МНРПИПГВР, както следва;

2.2-„Наличие на инвестиционен интерес”, заявен от чуждестранни фирми.

2.3-„Наличие на свободни терени в границите на зоната”,

2.4-„Наличие на техническа инфраструктура нуждаеща се от обновяване, реконструкция и разширение”, общо за цялата зона.

2.5-„Необходимост от изграждане на отвеждаща/довеждаща инфраструктура”- ВиК, Ел.и”Газ”, от градските мрежи.

2.6-„Предвиден терен за усвояване/развиване на нови стопански дейности , отразен в действащите устройствени планове (сега на етап подробно градоустройствено планиране ПУП-ПРЗ).

Избраната зона за въздействие; „Зона с потенциал на икономическо развитие”, ще има силен и структуро определящ синергичен фект, както за региона на Благоевград, така и за ЮЗР.

Промислена зона „Изток” I-ва част, по оценките ни се приближава до зона за избор, покриваща минималното изискване ; наличие на поне три критерии посочени в т.2. от Приложение – 1 на МНРПИПГВР, но броят на работните места в нея е пренебрежително нисък в сравнение и за разлика от броя на работещите в избраната. Промислена зона „Запад” не покрива минималните изисквания, от направите проучвания по т.2. от цитираното Приложение – 1. В нея е ситуирана, железопътна Гара-Благоевград, в лошо, незадоволително състояние, възможна да се реновира с финансови средства от ЕФ по друг ред.

3. За „Зона за публични функции с висока обществена значимост” е определена централната градска част на града (ЦГЧ), по изискване на „Техническата спецификация” от тръжните документи – т. 3.3.1., с граници; от югозапад – ул. ”Св.Димитър Солунски” и ново предвидения пробив /нова улица отразена в ОУП, южно от гробищния парк и терена на МО/ до бул. „14-ти полк”. От изток - бул. „14-ти полк”, бул. „Александър Стамболийски” /с обхват на прилежащите квартали от изток/ и продължението на ул. „Митрополит Борис”, по ул. „К.

Този документ е създаден в рамките на проект “Разработване на интегриран план за градско възстановяване и развитие на Община Благоевград”, който се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма Регионално развитие” 2007-2013 г., Договор № BG 161PO001/1.4-07/2010/029 съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие. Цялата отговорност за съдържанието на документа се носи от Община Благоевград и при никакви обстоятелства не може да се счита, че този документ отразява официалното становище на Европейския съюз и Управляващия орган.



Я. Хайдукови”, обхващащ южната част на парк „Бачиново”. От север - ул. „К. Я. Хайдукови” и ул. „Митрополит Борис” /с обхват на прилежащите квартали от север/, в т.ч. СУ „Г. Измирлиев” и Детска ясла „Макове”, ул. „Славянска”, с пълен обхват на терените на МБАЛ, в т.ч. с диспансерите от север, Медицинския колеж и комплекса на ЮЗУ „Неофит Рилски”, до кръстовището с ул. ”Св.Димитър Солунски”. Така определения обхват на зоната отговаря на пет от критериите за избор от т.3 на Приложение – 1 към МНРПИПГВР, както следва;

3.1.-„Преобладаваща част от сградния фонд са сгради с административни и обществени функции”, в т.ч. с учебните заведения (ОДЗ и детски ясли), обслужващи всички жители на града, с изключение (за училища и ОДЗ), на тези от отдалечените жилищни квартали; кв.”Грамада”, ж.к. „Струмско”, ж.к.Ален мак” и ж.к. „Еленово” – прилежащи на РП-Е-79.

3.2.-„Лошо състояние на съществуващи системи на техническата инфраструктура, улични и тротоарни настилки”, отнасящи се основно за южната част на така определената ЦГЧ, където преобладават „стари жилищни квартали” (в т.ч. обекти на образованието) , застроени (преуплътнени) преди 1970 г.

3.3.-„Недостатъчно развити елементи на МОПТ и свързаната с тях инфраструктура”, което се явява обективно съществуващ проблем (задълбочаван перз времето) проникване на бус-линии, във северната част на ЦГЧ – „Стария център”, масово посещаван от всички граждани на града, посетителите (осбенно студентите – повече от 20 000) и туристите.

3.4.- „Неизградени неблагоустроени (в периферията на южната част на ЦГЧ), елементи на градската жизнена среда – зелени площи за широко обществено ползване и зони за отдих”, отнасящи се основно за южната част на така определената ЦГЧ, в „старите жилищни квартали” (в т.ч. обекти на образованието) , преуплътнени със застрояване преди 1970 г.

3.5.- „Ниска степен на енергиината ефективност на сградния фонд”, преобладаващо за жилищните сгради в южната част (и периферията на ЦГЧ), построени преди повече от 20 г. (многофамилните) и повече от 40-50 години - дву/едно фамилните, както голяма част от сградите на образованието (повече от 80%).

„Зона за публични функции с висока обществена значимост”, определена предварително за въздействие от общона Благоевград, ще има силен синергичен ефект и значение за целия град, другите градове от региона (и областа), в т.ч. насочено към населените места от източна Македония и северна Гърция.

Така формулираните зони отговарят на допълнителните изисквания за избор и изпълнение на ИПГВР определени в: „РАЗДЕЛ IV. ТЕХНИЧЕСКИ СПЕСИФИКАЦИИ И ПРИЛОЖИ-МО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО”, т.3.1.”Задължителни изследователски и проектантски дейности включени в ИПГВР, част: „Участниците да съблюдават следните принципи и изисквания при планирането на ИПГВР” а именно:

* ИПГВР трябва да бъде съобразен с принципите на устойчивото развитие на градовете и на агломерационните ареали и да допринася за прилагането на тези принципи в обхвата на конкретните територии.

* Трябва да спазва принципа за пространствено развитие, съчетаващ социално-икономическото и инфраструктурното развитие на градовете и урбанизираните им зони с актуалното устройствено планиране на същите.

* Трябва да осигури приемственост и доразвитие в посока реализация на другите стратегически и планови документи на регионалното развитие и на териториалното устройство.

* Трябва да бъде реалистичен, съобразно финансовия и административен капацитети на съответната община. Допустимите размери за финансиране чрез ОПРР на проекти по



операции в рамките на Приоритетна ос 1 по ОПРР (по-нататък – „Приоритетна ос 1“), включени в ИПГВР, се обявяват в откритата покана за участие.

* Трябва да постигне максимална концентрация на ресурсите и синергичен ефект.

* Следва да се разработва с най-широко гражданско участие, което да обхваща както населението в неговата цялост по въпросите от общоградско значение, така и на специфични групи, носители на групови интереси по териториален, етнически, възрастов или друг признак, а също така и представителните структури на бизнеса.

* Трябва да осигури обвързаност и ефект върху хоризонталните въпроси - устойчивост, равен достъп, околна среда.

* Трябва да бъде разработен и прилаган в условията на прозрачност и партньорство между местните и регионалните власти, неправителствения сектор, частните инвеститори, както и във взаимодействие с Управляващия орган на ОПРР.

* Трябва да бъде съобразен и, при възможност, да допринася за развитието на регионалните връзки на града – в обхвата на агломерационния ареал и в по-широк териториален обхват, като осигурява условия за партньорство между отделни общини по дейности, които са от общ интерес.

* Трябва да бъде съпроводен от преценка за необходимостта от екологична оценка (ЕО) и оценка за съвместимост (ОС), съгласно ЗООС, ЗБР и подзаконовите нормативни актове.

Важно е да знаете:

Съобразявайки се с всички изисквания, направени анализи до сега, извършени социологически проучвания и постигнати до момента мнения направихме горните изводи, като след провеждане на предвидените дискусии ще можем наново да направим обобщен анализ и внесем за съгласуване от Общинска администрация, и заедно с всички материали необходими към етапа на ИПГВР, се внесат от Кмета г-н Ат. Камбитов за приемане от Общински съвет.

От “КОНСОРЦИУМ – ИПГВР - БЛАГОЕВГРАД” ДЗЗД